

Arbeitsgemeinschaft:

**THALER THALER
ARCHITEKTEN**

Ziviltechniker GmbH
Mairla-Lassnig-Str. 32/1B
1100 Wien
Tel: +43 1 526 8142
rmail@thalerthaler.at
www.thalerthaler.at

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



**Gemeinde Marquartstein,
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Festsetzungen durch Text / Hinweise durch Text

20.10.2022

15.05.2023

23.11.2023

Gliederung des Bebauungsplanes:

Präambel

A. Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Planzeichen

C. Hinweise durch Planzeichen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

D. Festsetzungen durch Text

E. Hinweise durch Text

F. Verfahrensvermerke

G. Vorhaben- und Erschließungsplan

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

Die Festsetzungen durch Planzeichen und Text innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ersetzen sämtliche Festsetzungen des Urbebauungsplanes „Ortszentrum“.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 – 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und generell unzulässig.

1.4 Darüber hinaus nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ) ist mit 0,5 festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 60% bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen am höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage des Höhenbezugspunktes in Metern ü. NHN. Die Höhenlage des Höhenbezugspunktes ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.2 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei Garagen und Nebenanlagen 3,0 m nicht überschreiten. Die Bemessung erfolgt vom traufseitigen höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage des festgelegten Geländes an der nächstgelegenen Höhenkote.

3 Bauweise

Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen zudem ausnahmsweise für brandschutztechnisch erforderliche Anlagen (z. B. Außentreppen als zweiter Rettungsweg) überschritten werden.

4.3 Die Baugrenzen dürfen an allen Gebäuden durch Dachüberstände bis zu einer maximalen Tiefe von 0,9 m sowie durch Gesimse und Zierglieder überschritten werden.

4.4 Die Baugrenze des Gebäudes Nummer 5 darf in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche um 1,6 m durch ein Vordach überschritten werden.

4.5 Die Baugrenze des Gebäudes Nummer 3 darf an der nordwestlichen Gebäudeecke um ein umlaufendes Vordach mit einer Tiefe von max. 1,0 m und einer Gesamtlänge von max. 16 m überschritten werden.

4.6 Die Baugrenze des Gebäudes Nummer 3 darf an der Südfassade um einen Fluchtbalkon (Brandschutz) in einer Breite von max. 2 m und einer Tiefe von max. 0,8 m überschritten werden.

5 Verkehrsflächen

- 5.1 Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich / Marktplatz dient vorrangig dem Aufenthalt. Das regelmäßige Abhalten von Märkten ist zulässig. Bis zu 15 öffentliche Stellplätze für das Parken von Pkw sind zulässig. Die Nutzung als Veranstaltungsort ist zulässig, sofern die Vorgaben des Immissionsschutzes nicht berührt werden. Eine Nutzung durch angrenzende Schank- und Speisewirtschaften ist zulässig.
- 5.2 In der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich / Marktplatz ist die Errichtung von Treppen und Rampen zur wegemäßigen Erschließung und Überwindung von Höhenunterschieden zulässig.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 6.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist im Mischgebiet auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 6.2 Die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (auch überdacht) ist auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 6.3 Im Mischgebiet ist die Errichtung von Treppen und Rampen zur wegemäßigen Erschließung und Überwindung von Höhenunterschieden auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
- 7.2 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vordächer), im Bereich von gärtnerischen Grünflächen / Bepflanzungen / Entwässerungsanlagen mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mind. 80 cm zu überdecken.

8 Wasserwirtschaft

- 8.1 Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen für Gebäude an der Staudacher Straße sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Die Oberkante von Lichtschächten muss mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen.
- 8.2 Entwässerungseinrichtungen, wie Rigolen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

9 Grünordnung

- 9.1 Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, müssen dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bäume fachgerecht gemäß RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- 9.2 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

Von den im Planteil festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.

9.3 Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Baumarten:

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Winter-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Sommer-Linde (*Tilia cordata*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Holzbirne (*Pyrus communis*)
- Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
- Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mispel (*Mespilus germanica*)
- Ulme (*Ulmus glabra*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)
- Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Silber-Linde (*Tilia tomentosa*)

Straucharten:

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Europäische Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Weißdorn (*Crateagus laevigata* oder *Crataegus monogyna*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*)

- Faulbaum (*Frangula alnus*)

Obstsorten:

Obstsorten sind mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Traunstein abzustimmen.

- 9.4 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:
- Baumgröße: Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm bzw. mehrstämmig mit Einzelstammumfang von mind. 16 – 18 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
 - Strauchgröße: Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

10 Artenschutz

- 10.1 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden.
- 10.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
- 10.3 Beleuchtung
- 10.3.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.
- 10.3.2 Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.
- 10.3.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.
- 10.3.4 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.

11 Örtliche Bauvorschrift

- 11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 11.1.1 Dächer und Dachaufbauten
- 11.1.1.1 Für Hauptanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 45° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten dürfen auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.
- 11.1.1.2 Die Dacheindeckung muss einheitlich in Dachplatten in roter, rotbrauner oder grauer Farbe erfolgen. Metalldeckung in Bahnenware ist ebenfalls zulässig.
- 11.1.1.3 Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben, Quergiebel, Laternen usw. sind nicht zulässig.
- 11.1.1.4 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 11.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche oder der Fassade angebracht sind. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständierungen sind nicht zulässig.
- 11.2 Fassadengestaltung
- Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden. Zulässig sind Holz, Strukturputze unterschiedlicher Ausprägung und Steinverkleidungen (Natur- oder Kunststein). Grelle

Farbtöne sind nicht zulässig. Untergeordnete Gestaltungselemente, z. B. für Schriftzüge, Fensterumrahmungen, Ortgang, Lisenen, Gesimse, Fensterläden usw. sind auch aus bunten (auch dunklen und grellen) Farben zulässig.
Geländer sind in Glas oder Metall zulässig.

11.3 Spielplätze

11.3.1 Spielplätze dürfen innerhalb des gesamten Baugebietes errichtet werden.

11.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

11.4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Marquartstein v. 18.03.2019 mit 1. Änderung v. 04.06.2021.

11.4.2 Abweichend zur Stellplatzsatzung sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen in Wohngebäuden, die nach EOF gefördert werden können, sind für jede Wohnung 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

11.5 Einfriedungen

11.5.1 Einfriedungen dürfen nur in Form von (geschnittenen oder freiwachsenden) Hecken, als Holzzäune oder metallene Zäune ausgeführt werden. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nicht zulässig.

11.5.2 Die Höhe von Einfriedungen darf 1,2 m nicht übersteigen. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 15 cm zu belassen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

11.5.3 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

12 Immissionsschutz

12.1 Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

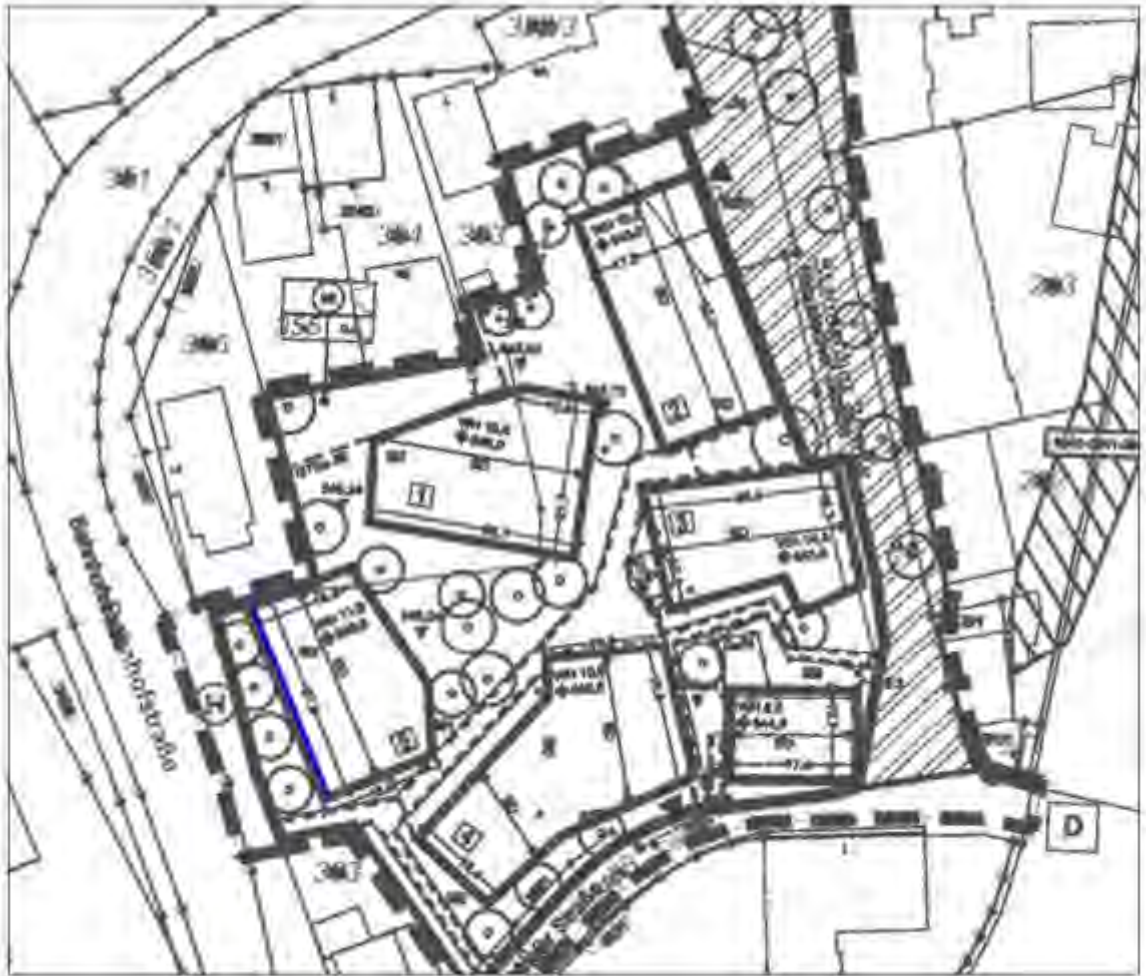
Im Anschluss an die in Festsetzung 13.2 rot gekennzeichneten Fassaden(abschnitte) dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) zu liegen kommen. Alternativ sind diese durch kleinteilige bauliche Maßnahmen wie vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente, kalte Wintergärten oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Tagzeit $IGW_{MI,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird.

Dies gilt im Falle von Neu- oder Ersatzbauten gleichermaßen für die in Festsetzung 13.2 pink gekennzeichnete Fassade der südöstlichen Parzelle des Geltungsbereichs.

12.2 Lageplan mit Darstellung der Fassadenbereiche, an denen Festsetzungen zum Schallschutz notwendig sind (zu Festsetzung 13.1):



- 12.3 Grundrissorientierung / passiver Schallschutz
Wohngrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in Festsetzung 13.4 blau gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- 12.4 Lageplan mit Darstellung der Fassadenbereiche, an denen Festsetzungen zum Schallschutz notwendig sind (zu Festsetzung 13.3):



13 Zulässige Vorhaben

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

14 Barrierefreie Wohnungen

Ein Drittel der geplanten Wohnungen sind barrierefrei und barrierefrei erreichbar zu errichten. Abweichend zu Art. 48 BayBO kann die erforderliche Anzahl frei auf die Gebäude innerhalb des Vorhabengebietes aufgeteilt werden.

15 Mobilfunkanlagen

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist unzulässig.

E. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Park- und Stellplätze, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Für die Beseitigung sind die Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV)) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde (Wasserrecht des Landratsamtes Traunstein) mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Bei einer Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteil mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Die Entwässerungsplanung wird nach der Bauleitplanung erstellt und ist Teil der einzelnen Baugenehmigung und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und des Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger führt. Es wird empfohlen §37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Extremhochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Hochwassergefahrengelände für ein Extremhochwasser der Tiroler Achen. Die Bauwerber müssen sich eigenverantwortlich gegen etwaige Schäden und Gefahren absichern. Es wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ca. 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes zu errichten.

Zur Abwehr von Hochwassergefahren wird empfohlen die Tiefgarageneinfahrten mit einer automatisch wirksamen Hochwassersperre zu versehen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist grundsätzlich verboten bzw. unterliegt erhöhten Anforderungen.

2 Grundwasser

Für das Planungsgebiet sind in eigener Zuständigkeit die Grundwasserverhältnisse zu

erkunden.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

3 Wasserversorgung

Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sichergestellt. Etwaige erforderliche Bedarfssteigerungen sind mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4 Abwasser

Die Abwässer sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Da es sich um ein Trennsystem handelt, dürfen nur Abwässer (stark belastete Schmutzwässer) in den Kanal eingeleitet werden.

5 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

6 Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 7 Vorsorgender Bodenschutz
Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen. Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.
- 8 Baumpflanzungen
Für Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- 9 Artenschutz
Gebäude und Bäume mit für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen sind vor einem Eingriff durch Ein- und Ausflugsbeobachtungen auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

Vor einem Eingriff in den Gebäudekomplex ist das Gebäudeinnere, insbesondere Dachboden und Keller (falls vorhanden), auf Fledermausbesatz bzw. auf Spuren von Fledermäusen (z. B. Kot) zu untersuchen.

Der Gebäudekomplex im Plangebiet ist vor einem Eingriff auf eine Besiedlung durch gebäudebrütende Vögel zu untersuchen.
- 10 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Marquartstein während der allgemeinen Dienststunden zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).
- 11 Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen.
- 12 Neugenehmigung oder wesentliche Änderungen gewerblicher Nutzungen
Sofern innerhalb des Geltungsbereichs Neugenehmigungen, Erweiterungen oder wesentliche Änderungen gewerblicher Nutzungen beantragt werden, soll im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.
Erforderlichenfalls ist darin nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach

der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.